

17

10603

עיריית רמלה  
תאריך קבלת התוכנית  
18-05-1998  
זאגף לתכנון ולהנדסה

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית לבניה לתעשייה

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
10-6-1998  
נתקב

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התיישב 1990  
מס' התוכנית 22/1000/מ/ב/ת  
הועדה לבניה למגורים (מס' 155)  
החליטה מס' 6.4.98 לאשר את התכנית  
מ/ב/ת 22/1000/מ/ב/ת

(הוראות שעה) התשי"ן 1990

תכנית שינוי מיתאר לה/בת/ 22/1000  
שינוי לתכנית מיתאר מקומית לה/1000  
ולתכנית מפורטת מס' לה/312/4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה

חתימות:

משרד לתכנון והנדסה  
סגורי-כהן מהנדסים אדריכלים  
טל. 09-989139 קמ"ט 09-16603

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה  
מיום 14.11.1997  
מס' התכנית 22/1000/מ/ב/ת  
מס' החלטת הוועדה 6.4.98

מהדורה:

- נובמבר 1995
- אפריל 1996
- דצמבר 1996
- ינואר 1997
- ספטמבר 1997

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' לה/ב/מ/ת 22/1000
בישיבה מס' 92002 מיום 07.07.98
הוחלט להאשר את התכנית
מהנדס ועדה מקומית

מנהל סקסקו שראל

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),  
התש"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

מרחב תכנון מקומי "רמלה"  
תכנית שינוי מיתאר לה/בת/22/1000  
שינוי לתכנית מתאר מקומית לה/1000  
ולתכנית מפורטת לה/4/312

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מיתאר לה/בת/22/1000 (להלן - "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' לה/1000 ולתכנית מפורטת לה/4/312.
2. מקום התכנית:

מחוז - המרכז.	
יישוב - רמלה.	
נוש - 4344, חלקות :	46,40,29
חלקי חלקות :	80,79,69,68,52,44,42,31,30,28,22
נוש - 4375, חלקי חלקות:	4 (חלק), 8 (חלק),
	9 (חלק), 10 (חלק)
נוש - 4342, חלקי חלקות:	4 (חלק), 5 (חלק).
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
  - א. תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן-"התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
  - ב. 11 דפי הוראות כתובות (להלן-"הוראות התכנית").
  - ג. נספח תחבורתי ערוך ע"י חברת מ.ת.נ.

כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 256.975 דונם.
6. היוזם: הוועדה המקומית - רמלה.
7. בעלי הקרקע: ממ"י.
8. עורך התכנית: שלמה מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים רח' פרישמן 6, כפר סבא טלפון: 09-7416603 פקס: 09-7489139

9. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית לה/1000, ואת התכניות המפורטות לה/4/312 כדלקמן:

א. הרחבת אזור התעשייה א'.

ב. שינוי יעוד אזור חקלאי לתעשייה רגילה, תעשית הי-טק לשטח לבנין ציבורי, לדרכים, למסילת רכבת, לשטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.

ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשייה.

ד. קביעת הקלה בקווי בנין לכבישים ארציים מס' 40 ו-44.

ה. איחוד וחלוקה מחדש.

10. יחס לתכניות קיימות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית - רמלה מס' לה/1000 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.

11. רישום השטחים: השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק.

## 12. לוח אזורים והוראות בניה:

קווי בנין **			מס' קומות מתחת לקרקע	מס' קומות מעל הקרקע	שטח שרות ב- % לקומה מעל לקרקע	שטח עיקרי ב- % לקומה מעל לקרקע	סימון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
6	0:5	5	1-2	3	10	30	סגול	תעשייה
5	5	5	1	3	10	30	חום חום-כהה	שטח למבני ציבור
			לא תותר בניה להוציא מתקנים הנדסיים באישור הוועדה המקומית				ירוק כהה	שצ"פ
			לא תותר כל בניה להוציא מתקנים הנדסיים באישור הוועדה המקומית.				ירוק	שפ"פ
6	4	5	1-4	8	10	30	סגול מגרשים עד 2021 2034	תעשיית הי-טק

\* תותר בנית קומות מרתף בגבולות מגרש למעט מגרשים הגובלים בכבישים מס' 40, 44 שבהם יותר מרתף בקו בנין כפי שמופיע בתשריט ובלוח אזורים והוראות בניה.

במגרשים מס' 2034-2021 שבהם מותרת בניה גבוהה תותר בנית חניה תת קרקעית עד 4 קומות מתחת לפני הקרקע.

\*\* במגרשים עם גבול משותף תותר בניה בקו בנין 0.

## 12.1 איחוד מגרשים

- בתשריט ע"פ פרק ד', ניתן לאחר מגרשים המיועדים לתעשייה והייטק.
- במגרשים המיועדים לתעשייה והייטק, תותר בניה בקו בנין "0" ובלבד שתתקבל לכך הסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל.
- ניתן לחלק מגרשים המיועדים לתעשייה והייטק בתשריט חלוקה.

13. תכליות ושימושים:

יתרו השימושים המפורטים להלן, ובלבד שלא יהיה בהם משום מפגע סביבתי כהגדרתו בסעיף 14.

- א. באזור התעשייה הרגילה מותרים השימושים הבאים:
- בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קרור, שטחי ומבני אחסנה, ושירותים המפורטים לעיל: משרדים המשרתים את התעשייה, שרותים מסחריים, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים. כמו כן מתקנים הנדסיים (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז).
- השימוש בקומות המרתף יהיה לחניה, אחסנה, שרותים טכניים, מקלטים, חדרי מכונות (ושימושי עזר הקשורים במישרין לקומת הקרקע). התכליות הנ"ל יאופינו ע"י שימושים בלתי מזהמים מההבטים של: אבק, רעש, גזים, שפכים וחומרים רעילים.
- ב. שטח למבני ציבור - שטח המיועד להקמת בנייני ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר לה/1000, ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. שטח ציבורי פתוח - על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית המתאר לה/1000 לגבי שימוש בשטח ציבורי פתוח למעט חניה.
- שטח זה ישמש לגינון ומיתקנים הנדסיים ע"י אישור הוועדה המקומית. לא תותר גישה לשטחים הציבוריים הפתוחים מדרכים מס' 40 ו-44.
- ד. ש.פ.פ. - ישמש רצועת ההפרדה ברוחב המסומן בתכנית, ויהווה חלק מהמגרש לצורך חישובי אחוזי הבניה.
- שטח זה ישמש לנטיעת עצים, גינון וחניה ע"י תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.
- החניה בשטח הש.פ.פ. תיועד רק לחניה מעל לתקן. חניה זו תהיה מגוננת בשיעור של עץ אחד לכל 3 מקומות חניה, ותותר ברצועה ברוחב 30 מ' בלבד בצמוד לחלק המיועד לבניה.
- ה. תעשיית הייטק - השימושים המותרים - מבעלי הייטק ותעשייה נקיה, ע"פ תבנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ו. רצועת עתודה לתכנון מערכת מסילתית: רצועה מעל לקרקע שתשמש למערכת מסילתית, לרבות מבנים ומיתקנים הנדסיים נלווים הדרושים להקמתן ולהפעלתן. רוחב הרצועה יהיה 30 מ' וקווי הבנין יהיו 18 מ' מציר הרצועה. על האמור לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, סעיפים 15 ו-8 מהוראות תמא/23.

14. הוראות בנושא איכות הסביבהא. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים להלן, בתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או למהוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל, ועל ידי איכות הסביבה.

## ב. הוראות כלליות

1. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי והבטחת פתרונות למניעת זיהום בקרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת הביוב המרכזי. יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.  
קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במיתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

2. היתרי בניה - לא תדון רשות הרישוי או הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה אלא אם צורך לבקשה פירוט בנושאים הבאים, כשהוא מאושר ע"י בעל מקצוע מוסמך מטעם מבקש ההיתר:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, תומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון. בהתאם לפרט מנחה מאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב, סוג ופרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה.

איכות אויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. צריכת דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונאלית אסוטטית.

ד. היתר בניה רב שימושי - היתר בניה רב שימושי יינתן לבנין אשר יותרו בו מספר שימושים, כאשר כל השימושים בבנין כולו יעמדו בהוראות הסביבתיות הנדרשות לגבי השימוש שלגביו נקבעו הדרישות המחמירות ביותר.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל, יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות.

ו. השימושים באזורים אלו יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות/או אחר) למניעת מטרדים סביבתיים (מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אויר, מים, או קרקע, לרעש למפגעי תחבורה, למטרד אקוסטי או אחר, כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת).

ז. לא יוקם באזור הנ"ל מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה.

ח. היתרי בניה יוצאו בתחום התכנית כאשר יבוצעו התנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי להיתר בניה חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים הדרושים.

2. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי להיתר בניה תכנית בינוי למגרש כולו.

3. לבקשה להיתר יצורפו:

א. תכנית פיתוח השטח הכוללת: מפלסי שטח, גישות, שטחי בניה, שטחי ירק, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, תאורה, שילוט וכו'.

כמו כן, יפורטו גימור המבנים, קירות תומכים וגדרות. כל אלו על רקע מפה טופוגרפית.

ב. הגשת התחייבות להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לביצוע פיתוח הש.פ.פ. הגובל.

### 15. תנאים לקבלת היתרי בניה

15.1 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח, כמשמעותה בסעיף 14.

15.2 לא יינתן היתר בניה למגרשים המיועדים לתעשייה או להייטק אלא אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. ניתנו אישורי משרד התחבורה ומע"צ לביצוע הרחבת צומת הגישה הראשי לאיזור התעשייה ודרך הגישה באיזור התעשייה הקיים.

ב. ניתן אישור המשרד לאיכות הסביבה כי השימוש המבוקש אינו מהווה מיפגע סביבתי כהגדרתו בסעיף 14.

ג. לא יוצאו היתרי בניה לשטחי בניה העולים על 100,000 מ"ר (עיקרי + שירות) בסרם תוסדר הגישה הצפונית לתחום התכנית.



15.3 לא תנתן תעודת גמר ולא ינתנו אישורים לחיבור חשמל, מים, טלפון, אלא אם קוימו התנאים הבאים:

א. הסתיים פיתוחו של המגרש ע"פ תכנית הפיתוח כמשמעותה בסעיף 14.

16. ביצוע התכנית - לוח זמנים

התכנית תבוצע תוך 3.5 שנים מיום מתן תוקף. ביצוע התכנית ייחשב ביצוע 100% התשתית, וכן 20% של יסודות המבנים.

הוראות בנושא חזות הסביבה

17. פתחי תפעול וחצר תפעולית

לא יופנו בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.

18. גדרות וחזות הרחוב

א. חלה חובה בתחום המיועד לתעשייה, להקים גדרות קשיחות בגובה 1.8 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד, בהנחיה ובאישור מהנדס העיר. במידה ותדרש גדר גבוה יותר, תוגש תכנית בינוי לגדר לאישור מהנדס הוועדה. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות הרשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בנספח הבינוי המפורט.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו ע"י בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאוושר ע"י מהנדס העיר במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא על ידי מהנדס העיר וכן סידורי השקיה נאותים.

ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל עפ"י נספח תכנית הבינוי.

19. חמרי בניה

- א. גגות המבנים: ייבנו מחומרי מליטה יצוקים באתר או פריקסט לא תותר בניה בחומרי גימור כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס, טיח, שפריץ וכו'.
- חזיתות המבנים: ודופן בחומר שיש אבן נסורה, או קרמיקה. לא יותר ציפוי טיח ושפריץ.

20. שילוט

- שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר. בהתאם לפרט מנחה מאושר ע"י מהנדס העיר.
- א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. שילוט המפעלים: השילוט יותר אך ורק על חזית המבנה קבוע בפרט שילוט לפי נספח הבינוי.

21. פיתוח סביבתי

- א. בתכנית הפיתוח הסביבתי ישולבו ספסלי ישיבה, תחנות אוטובוסים, סככות צל, מתקני אשפה וכו'. הכל לפי נספח פיתוח מחייב.
- ב. בכיסוי שטח שאינו מיועד לכלי רכב יותרו אריחים משתלבים בלבד הכל לפי נספח פיתוח מחייב החלק מהבקשה להיתר.

22. חתך טיפוסי לדרך והסדרי צמתים

תכנית הכביש לסלילת הרחובות מותנת באישור משרד התחבורה לגבי החתך הטיפוסי והסדרי הצמתים.

23. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח כאמור בסעיף 14 תהיה באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה וחניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על-פי התוכנית המאושרת הנ"ל.

24. קווי חשמל ותקשורת

קוי חשמל במתח גבוהה אשר בתחום התשתית יהיו על-קרקעיים.  
קוי חשמל מתח נמוך ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

25. חלוקה ורישום

הוועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים מבלי שענין זה יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שהייעוד של השטחים זהה.

26. חניה

א. "מספר מקומות חניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, על פי השימושים המבוקשים - בתוך גבולות המגרש. עד עדכון התקן הארצי, החישוב יעשה על פי הצעת משרד התחבורה מ-1994". .. ונתנאי שלא תפחת מהרשום בטבלת מאזן החניה.

ב. גישה וחניה לרכב כבד - הסדרת פריקה וטעינה יהיה במגרש חניה בלבד.

ג. לא יתר לתכנון יותר מ-7 מקומות חניה במקביל או בניצב ברצף אחד ללא "אוזן" גינון והפרדה. בכל "אוזן" גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד. במקומות בהם לא יתאפשרו המרווחים הנ"ל ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט לתכנון רצף של עד 10 חניות מקבילות באישור הוועדה המקומית. משטחי החניה וסימון החניות יעשו באבן משתלבת.

27. שימוש והפעלת עסק

שימוש, הפעלה ורישיון עסק ינתנו בתעודת גמר עפ"י 21 לתקנות התכנון והבניה ולאחר שיבוצעו כל התשתיות ותוכניות הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות התכנית והובטחה פעילותם התקינה.

28. היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

29. בניה באזור קווי חשמל

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעבר החשמל ובין מחוצה לו, אסורה, הכל כמפורט בטבלה להלן (במטרים) המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך נמדד מתיל קיצוני של קו החשמל, כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו החשמל, לא יפחת מהמרחקים הנקובים בטבלה הבאה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	
3.5 מ'	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך:
6 מ'	5 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה: 22 ק"ו

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבת אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.